

## Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10a BauGB

### **1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan**

#### **1.1 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Stadt Halle (Saale), am östlichen Rand des Stadtteils Ammendorf.

Mit Hilfe des Bebauungsplanes wird ein Wohngebiet mit Einzel-/ Doppelhäusern auf einer mehrheitlich brachgefallenen Grünfläche, die z.T. bergbaulich vorgeprägt ist, entwickelt, um den steigenden Bedarf an Wohnbaugrundstücken abzudecken. Die vorhandenen Bestandsnutzungen im Plangebiet werden unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung erhalten. Die das Planerfordernis auslösende Fläche, liegt südöstlich der Alfred-Reinhardt-Straße, sie grenzt unmittelbar an das bebaute Stadtgebiet an und wird an die vorhandene Bebauung städtebaulich angebunden. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 8 km. Die Planung verfügt über eine Anbindung für Radfahrer über Mischverkehrsflächen und ist auch an den städtischen ÖPNV angebunden. Im Nord- und Südwesten wird diese Fläche von Wohnbebauung, im Südosten durch Brachland und im Nordosten durch eine landwirtschaftliche Fläche eingefasst.

Hinsichtlich der neu hinzutretenden Einfamilienhausbebauung wird die empfohlene Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO nicht ausgeschöpft und somit die zusätzliche Bodenversiegelung auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Die Häuser können entlang der sie erschließenden Stichstraße so ausgerichtet werden, dass geeignete Dachflächen für die Nutzung von Solarenergie geschaffen werden können.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes gehen Eingriffe in Natur und Landschaft einher. Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt innerhalb des Plangebietes, z.T. auf den Baugrundstücken selbst, in deren unmittelbarer Nähe sowie auf einer bergbaulich vorgeprägten, landwirtschaftlich genutzten Fläche in ca. 200 m Entfernung zur vorgesehenen Wohnbauentwicklung. Es wurden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, zu Dachbegrünungen und Gestaltung der Gartenflächen getroffen, eine Eingrünung zum freien Landschaftsraum erfolgt.

Die lokale Klimasituation wird mit Verwirklichung der Planung nicht beeinträchtigt. Durch die vorgesehene, aufgelockerte Einfamilienhausbebauung und die vorgesehene Grünausstattung sind negative, lokalklimatische Auswirkungen im Plangebiet selbst und am angrenzenden, bestehenden Siedlungskörper als gering einzuschätzen.

Um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die zukünftigen Bewohner und Bewohnerinnen des Plangebietes gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten und die Ein- bzw. Auswirkungen zu betrachten, wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, deren Ergebnisse in der Planung Berücksichtigung fanden.

Es erfolgte eine Bewertung der Versickerungsfähigkeit des Bodens für die unbebaute Fläche im Nordosten mittels Bodenuntersuchungen. Dabei wurde festgestellt, dass im nördlichen Bereich aufgrund des gering durchlässigen Geschiebemergels oder vorhandener Kippböden in der oberen Bodenschicht eine geringe Sickerfähigkeit für Niederschlagswasser gegeben ist. Für das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser wurden geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung und für eine gedrosselte Ableitung in entsprechende Versickerungsanlagen innerhalb des Plangebietes geprüft und es wurden Festsetzungen zur Ableitung, Sammlung und Versickerung des Niederschlagswassers getroffen.

Im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Auf der Grundlage der vorhandenen Vegetationsstrukturen erfolgten Erfassungen zu Brutvögeln, Zauneidechsen, Feldhamstern sowie an Bäumen vorhandenen Höhlen. Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist ein Maßnahmenkonzept abgeleitet worden, das im Wesentlichen den Schutz von Brutvögeln umfasst.

Das Plangebiet ist als kampfmittelbelasteter Bereich eingestuft. Mit erdeingreifenden Baumaßnahmen darf daher erst begonnen werden, wenn der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt oder eine private Kampfmittelfirma die beantragte Fläche auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor Realisierungsbeginn untersucht hat.

Im Plangebiet sind weder Bau- und Kulturdenkmale noch archäologische Bodendenkmale bekannt.

## **1.2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 199 durchgeführt worden. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist im Amtsblatt erfolgt.

Es lagen drei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vor. Es wurden darin Einwände vorgebracht, die sich gegen die Breite der festgesetzten Pflanzgebote im Übergang zur freien Landschaft richteten, gegen die festgesetzten Dachbegrünungen auf Garagen und Carports und die festgesetzten Baugrenzen, d.h. gegen Festsetzungen, die die Baufreiheit der künftigen Eigentümer und Eigentümerinnen beschränken.

Die Breite des festgesetzten Pflanzgebotes wurde im Vergleich zum Vorentwurf zumindest im Nordosten des Plangebietes von 5,0 m auf 3,0 reduziert. Diese festgesetzte Breite lässt die Entwicklung einer freiwachsenden Hecke noch zu und gewährleistet eine Eingrünung bzw. Abschirmung des Plangebietes zur derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche. Durch die Reduzierung der Breite verbleibt den zukünftigen Grundstücksbesitzern und Grundstücksbesitzerinnen mehr Fläche für die Erholung oder für eine gärtnerische Nutzung. Mit dieser Reduzierung des Pflanzgebotes erhöhte sich allerdings wieder der Kompensationsbedarf. In dem Bebauungsplan wurden daher weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

In der Ermittlung aller Belange zum Bebauungsplan wurden verschiedene Festsetzungen gewählt, die dem Klimaschutz Rechnung tragen. Es wurden aber keine Festsetzungen für Dachbegrünungen für die zulässigen Wohnhäuser getroffen. Den Bauwilligen wird es vielmehr selbst überlassen, ob sie Dachbegrünung auf ihren Dächern umsetzen. Dachbegrünungen sind vor allem aus statischen bzw. baulichen Gründen bei Flachdächern sinnvoll, effektiv und wirtschaftlich. Flachdächer sind allerdings in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden und somit städtebaulich nicht aus dem in sich geschlossen gestalteten Ortsbild der Siedlung ableitbar. Demgegenüber werden Garagen- und Carportdächer regelmäßig als Flachdächer ausgeführt. Für die Begrünung der kleinen Flachdachflächen ergeben sich relativ geringe Kosten hinsichtlich des Dachaufbaus für die künftigen Grundstückseigentümer und Grundstückseigentümerinnen. Es wurde eine Extensivbegrünung festgesetzt, um zusätzliche Aufwendungen hinsichtlich der Statik zu vermeiden. Auch ist damit der Pflegeaufwand geringgehalten bei hohen ökologischen Effekten dieser Art der Begrünung. Die Maßnahme ist daher verhältnismäßig, trägt zur Durchgrünung des Wohngebietes bei und wirkt sich positiv auf den Klima- und Umweltschutz aus.

Die eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen oder Ergänzungen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zum Vorentwurf wurden, soweit für den Bebauungsplan relevant, im Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt und eingearbeitet.

Folgende Hinweise oder Informationen der Leitungsträger hinsichtlich der technischen Erschließung wurden in die Begründung eingearbeitet.

Es erfolgte auf Grundlage der Hinweise der Unteren Immissionsschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) und der Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau eine Überarbeitung der immissionsschutzrechtlichen Prognose und der zugehörigen Festsetzungen im Bebauungsplan.

Die Hinweise des Landesamtes für Geologie und Bergwesen wurden in die Begründung aufgenommen.

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Süd (ALFF-Süd) sprach sich gegen die Nutzung landwirtschaftlicher Flächen für bauliche oder grünordnerische Zwecke sowie gegen die Nutzung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus. An der Einbeziehung der landwirtschaftlichen Flächen wurde seitens der Stadt dennoch festgehalten, denn in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden nur geringfügig landwirtschaftlich genutzte Flächen einbezogen. Die Nutzung landwirtschaftlicher Flächen ist vor dem Hintergrund der beabsichtigten Gesamtentwicklung des Oberzentrums Halle (Saale) nicht vermeidbar und erfolgt lediglich im randlichen Bereich auf einem auch bereits bergbaulich vorgeprägten Areal. In Ansehung der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld der Planung, ist nicht davon auszugehen, dass der Wegfall der Teilflächen im vorliegenden Fall zu einer Existenzgefährdung des landwirtschaftlichen Betriebes führt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgegeben.

Es wurde allerdings mitgeteilt, dass nach Einschätzung des Landeszentrums Wald mit dem Bebauungsplan eine sich als Wald entwickelnde Fläche überplant wird. Für eine Ersatzaufforstung wurden daher die Festsetzungen zur Ausgleichsmaßnahme (M 1) sowohl textlich als auch zeichnerisch nochmal angepasst. Die Größe des für diese Maßnahme vorgesehenen Flurstückes in ca. 200 m Entfernung zu den künftigen Wohnbauflächen, lässt eine Ersatzaufforstung von 0,20 ha zu. Diese Änderung hatte einen Einfluss auf die Planinhalte und deren Begründung und machte eine erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Auf Grundlage der Einwände der Unteren Immissionsschutzbehörde fanden ebenfalls Änderungen statt. Es erfolgte eine Überarbeitung des Schallgutachtens sowie die Einarbeitung der darin erarbeiteten Ergebnisse in die Planung. Dies betrifft insbesondere die Festsetzung der Emissionskontingente.

Zur Präzisierung und Verortung der bereits in der Begründung erwähnten vom Bergbau betroffenen Flächen erfolgte zusätzlich die Kennzeichnung der vom Bergbau betroffenen Fläche im Bebauungsplan.

In der Planzeichnung wurde die Bemaßung hinsichtlich der mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastenden Fläche in der Planung konkretisiert. In der Begründung wurde die Zielstellung an entsprechender Stelle präzisiert.

Weitere Hinweise der Träger öffentlicher Belange betrafen Sachverhalte, die schon in der vorliegenden Fassung des Entwurfs der Planzeichnung und der Begründung aufgeführt waren. Diese Hinweise mussten nicht berücksichtigt werden. Zum Teil war hinsichtlich der abgegebenen Stellungnahmen keine Abwägung erforderlich bzw. sind die vorgebrachten Sachverhalte nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens gewesen. Bei den zu berücksichtigenden Stellungnahmen handelte es sich oftmals auch um lediglich redaktionelle Änderungen, die eingearbeitet wurden und die keine erneute Offenlage der Planung erfordert haben.

Mit dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes wurde erneut die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

In der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf wurden keine Inhalte vorgebracht, welche die vorliegende Planung unmöglich oder erneute inhaltliche Änderungen notwendig machten.

## **2. Wesentliche Auswahlgründe für den Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Mit der Planung ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit Einzel- oder Doppelhäusern beabsichtigt. Die Bestandsnutzungen sind unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung zu erhalten. Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen, die an das bebaute Stadtgebiet unmittelbar angrenzen und die an die vorhandene Bebauung städtebaulich angebunden werden. Das beabsichtigte Planungsziel, auf den Flächen ein Wohngebiet zu entwickeln und über die verbindliche Bauleitplanung relativ kurzfristig nachfragegerechte Grundstücke bereitzustellen, steht im Einklang mit der umgebenden und für das Ortsbild prägenden Einfamilienhausbebauung.

Mit dem Planungsziel, die vorliegende Fläche zu einem allgemeinen Wohngebiet zu entwickeln, wird den Empfehlungen der Wohnbauflächenbedarfsermittlung 2020 – 2040 entsprochen. Auf Grundlage der hierfür vorgenommenen Analyse wurde deutlich, dass alle noch vorhandenen Wohnbauflächen zur Abdeckung des Bedarfes erforderlich sind und zusätzlich zu den bisher im jetzigen rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen, weitere Wohnbauflächen ausgewiesen werden müssen, um dem steigenden Bedarf an Wohnbaugrundstücken zu begegnen und der Abwanderung von Familienhaushalten ins Hallesche Umland entgegenzuwirken.

Aus städtebaulichen Gründen und im Ergebnis der Wohnbauflächenbedarfsermittlung 2020 – 2040 der Stadt Halle (Saale) wird dabei auf eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern bzw. den Geschosswohnungsbau verzichtet, da insbesondere ein Bedarf im Eigenheimsegment festgestellt wurde und die Entwicklung des neuen Wohngebietes sich an der umgebenden prägenden Bebauung mit überwiegend Einzel- und Doppelhäusern als zukünftige Baustruktur orientiert. Durch eine Mehrfamilienhausbebauung würde zudem ein höheres Verkehrsaufkommen und ein höherer Stellplatzbedarf verursacht werden, was mit einem höheren Versiegelungsgrad und Lärmbeeinträchtigungen verbunden wäre.

Die vorhandene Gewerbehalle wird aufgrund ihrer weiteren Nutzung in ihrem Bestand gesichert. Eine Entwicklung der sie betreffenden Grundstücksfläche als allgemeines Wohngebiet wurde im Rahmen des Bebauungsplanvorentwurfs geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die vorhandene Nutzung noch weiterhin Bestand haben wird. Zudem ist auf den Dachflächen eine Photovoltaikanlage errichtet, die mittels Einspeisung in das öffentliche Versorgungsnetz zur Stromversorgung dienen soll und damit den Zielen des Klimaschutzes entspricht.

Das bestehende Wohn- und Bürogebäude (Alfred-Reinhardt-Straße 60) soll ebenfalls in seiner jetzigen Nutzung erhalten werden und ist mit seinen derzeit ansässigen Nutzungen in einem zukünftigen Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Für die vorliegende Planung wird eine städtebaulich verträgliche Einordnung des Plangebietes zwischen den angrenzenden offenen Flächen und der vorhandenen Siedlungsbebauung vorgesehen.

Die im Südosten bzw. Südwesten angrenzenden Flächen außerhalb des Plangebietes haben gemäß ISEK Halle 2025 die Entwicklung von Freiraumstrukturen zum Ziel. Eine Umsetzung erfolgte bisher nicht, wird aber durch die vorliegende Planung zukünftig nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes innerhalb des Plangebietes scheidet sowohl aus erschließungstechnischen als auch aus konzeptionellen Gründen aus, da sich die Fläche in einer städtebaulichen Randlage befindet und für solche Zwecke verkehrsunünstig gelegen ist.

Aufgrund der prägenden Umgebung, die vor allem wohnlich genutzt wird, scheidet eine zusätzliche gewerbliche Nutzung, aber auch ein Mischgebiet aus. Erweiterungsabsichten des vorhandenen Messebaubetriebes bestehen nicht. Die von dem Betrieb ausgehenden Lärmbeeinträchtigungen werden durch die Planung berücksichtigt.

lastungen und damit verbundenen Auswirkungen für das Plangebiet wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ermittelt und bewertet. Eine Ausweitung der gewerblichen Nutzung würde ggf. die bereits vorhandene schutzwürdige Wohnnutzung beeinträchtigen. Der Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und den zukünftigen Versiegelungsgrad zu begrenzen, spricht auch gegen eine gewerbliche Nutzung an dieser Stelle. Bei Gewerbegebieten kann nach den gesetzlichen Vorgaben der BauNVO bis zu 80 % der Fläche versiegelt werden. Dies wird regelmäßig bei gewerblichen Nutzungen auch ausgeschöpft.

Würde keine Entwicklung des Plangebietes erfolgen, hätten die bereits vorhandenen Nutzungen weiter Bestandsschutz. Der bestehenden Nachfrage nach Grundstücken für Eigenheime innerhalb des Stadtgebietes von Halle (Saale) würde allerdings nicht nachgekommen werden. Die unbebauten Flächen lägen weiterhin brach und der nordöstliche Randstreifen würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Zur Abdeckung des Wohnraumbedarfes für Eigenheime wird somit der Entwicklung eines Wohngebietes an diesem Standort hier Vorrang vor anderen Planinhalten gegeben.